

**Baustart bereits erfolgt! Kaiserallee Grafenstein -
Baukörper K3 - Top 2 (EG)**



Objektnummer: 1557/41

Eine Immobilie von W&H Bauträger GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9131 Grafenstein
Baujahr:	2025
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	263,00 m ²
Keller:	21,00 m ²
Kaufpreis:	449.000,00 €
Infos zu Preis:	

Keine Provision, da direkt vom Bauträger

Ihr Ansprechpartner



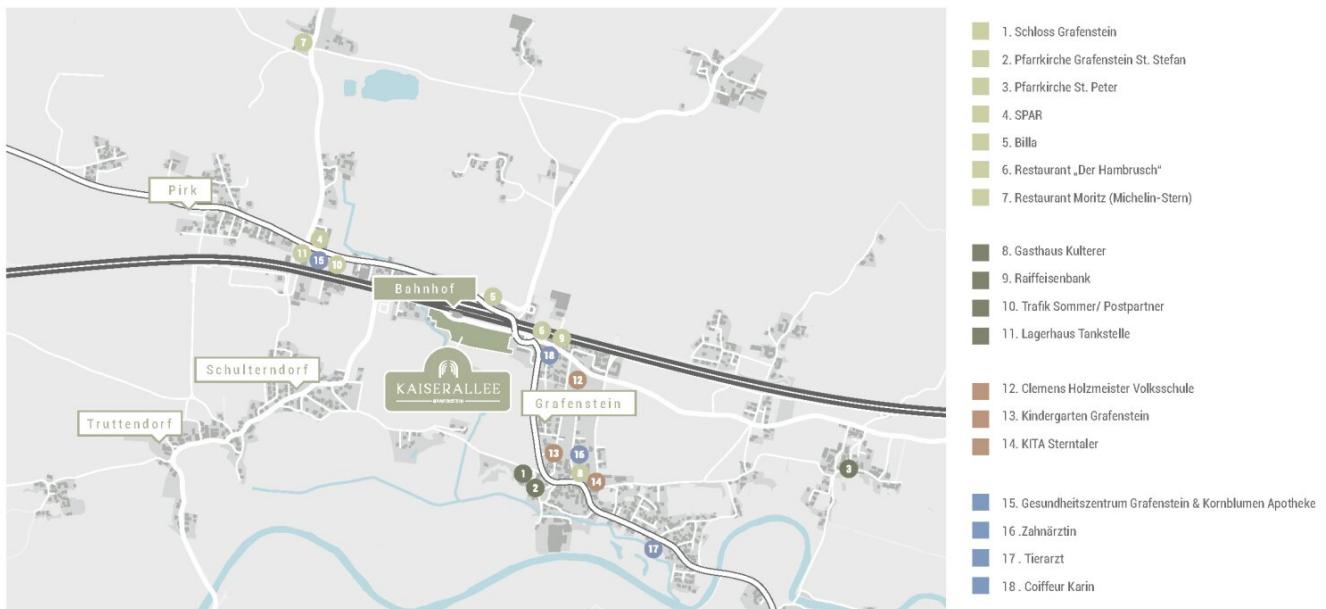
Melanie Wollinger

W&H Bauträger GmbH
Sterneckstraße 19/3
9020 Klagenfurt am Wörthersee

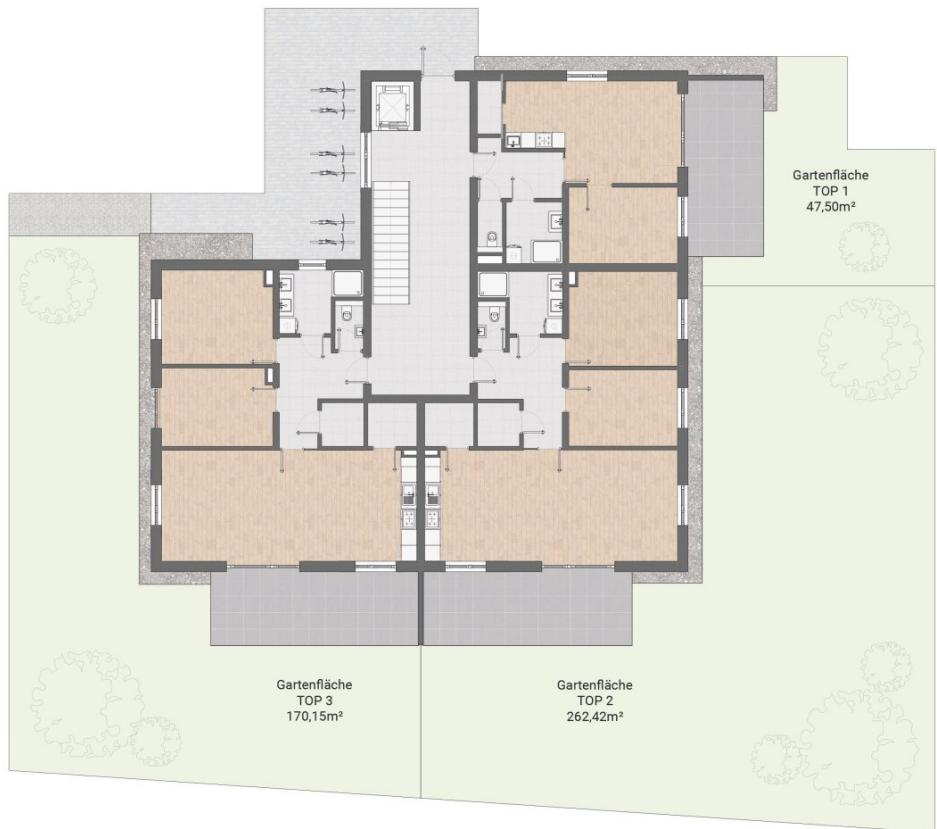
T +43 6644243310

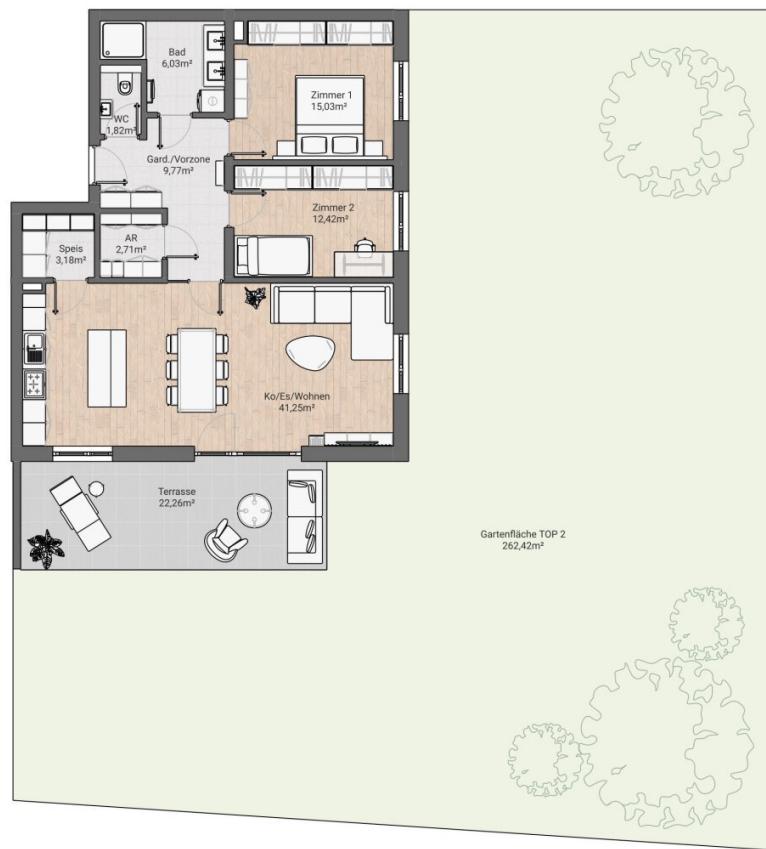
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

Modernes Wohnen mit historischem Flair mitten im Grünen und nur 45 Minuten nach Graz:

Sichern Sie sich jetzt Ihr Zuhause mit hoher Lebensqualität, nachhaltiger Bauweise und idealer Anbindung!

Viel Raum für Lebensqualität

Drei großzügige Gartenwohnungen laden mit eigenen Terrassen und grünen Außenflächen zum Entspannen im Freien ein – ideal für Familien mit Kindern oder Gartenliebhaber.

Komfortable Ausstattung für modernes Wohnen

Das Gebäude ist voll **unterkellert** und jeder Wohneinheit steht ein eigenes **Kellerabteil** zur Verfügung – ideal für zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus bieten Allgemeinflächen im Untergeschoss ausreichend Platz zum Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen und anderen Gegenständen.

Parken mit Zukunft

Jeder Wohnung ist ein fixer PKW-Stellplatz zugeordnet – wahlweise offen oder überdacht. Auf Wunsch kann ein zweiter Stellplatz zusätzlich erworben werden. Alle Stellplätze sind mit einer Vorbereitung für eine **E-Ladestation** ausgestattet – zukunftssicher und umweltbewusst.

Die Wohnung Top 2 befindet sich im Erdgeschoss, ist nach Süd-Osten ausgerichtet und weist folgende räumliche Aufteilung auf:

- Wohnen / Kochen / Essen: 41,25 m²

- Zimmer I: 15,03 m²

- Zimmer II: 12,42 m²

- Bad: 6,03 m²

- WC: 1,82 m²

- Garderobe / Vorraum: 9,77 m²
- Abstellraum: 2,71 m²
- Speis: 3,18 m²

Wohnfläche: 92,21 m²

Gartenfläche: 262,42 m² private Gartenfläche

- Terrasse: 22,26 m²
- Kellerabteil: ~20 m² (die Größe des Kellerabteils variiert je TOP)
- Stellplätze PKW: Ein Stellplatz ist verpflichtend vorgesehen und nicht im Kaufpreis enthalten. Auf Wunsch kann auch ein weiterer Stellplatz erworben werden – Stellplatz freistehend: € 8.000,- oder Carport: € 15.000,-

Kaufpreis Wohnung: € 449.000,-

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <1.000m
 Arzt <1.000m
 Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
 Kindergarten <1.000m
 Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <3.000m

Post <6.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap